

PROSPEKT – STORGATA 44, SVOLVÆR



Utviklingsprosjekt - stort potensial: bruks endre eksisterende bygg til 4 leiligheter, eller utnytt gjeldende rammetillatelse for 5-etasjes leilighetsbygg. Stor tomt med om lag 9 praktiske parkeringsplasser på tomta og svært høy dokumentert parkeringsverdi.

1. Sammendrag

Storgata 44 er et attraktivt utviklingsprosjekt i Svolvær sentrum med svært gode forutsetninger for bruksendring til boligformål over 2 etasjer. Eiendommen består av et eldre bygg fra 1901–1904 på gråstein på fjell ol, samt en tilbygget lagerdel fra 1950/60-tallet med garasje på betongfundamenter/fjell. Her ligger det til rette for etablering av 4 stk 4 roms boenheter.

Det gjenstår også ca. ett år av en tidligere godkjent rammetillatelse for et 5-etasjes boligbygg, som dokumenterer tomtens utviklingspotensial/spenn.

Eiendommen har nytt offentlig VA-anlegg inn på tomta, stor parkeringsflate med ca. 9 gode parkeringsplasser og dokumentert betalingsvilje for parkeringsplasser – noe som gjør prosjektet ekstra attraktivt for investorer.

<p>Venn – avlsp – sprinkel inn på tomta 2024</p> 	<p>SV: Storgata 44</p> <p>Leon Jensen <leon@obsas.no> ma. 03.06.2024 11:52 Tit:Lofoten Takst AS <anstein@lofotentakst.no></p> <p>4 vedlegg (14 MB) 3a89964ed0ce6abe0beb593a74b51b.jpg; c0a022620ddd247172baa0887e738e.jpg; 10fdd4e14c3c29ae0115ea94ab91e5.jpg; 194314ad7c4baba759b592b7932d3.jpg</p> <p>Hei Anstein. Det er lagt inn på tomta følgende dimensjoner: VA Ø160 med sluse ute i kjørebane, SP200 og OV200 med ters i andre enden.</p> <p>Med vennlig hilsen</p> <p>Leon Jensen Anleggsleder</p> <p>leon@obsas.no Tlf arbeid: +47 91 55 03 55 Sentralbord: +47 95 44 44 00 www.obsas.no</p> <p>Ottar Bergersen & Sønner AS www.obsas.no · 95 44 44 00 · post@obsas.no</p>
--	--

OKM AS – org. nr. 917 427410

v/ Anstein Rune Paulsen mob. 92257930 – epost: anstein.paulsen@gmail.com



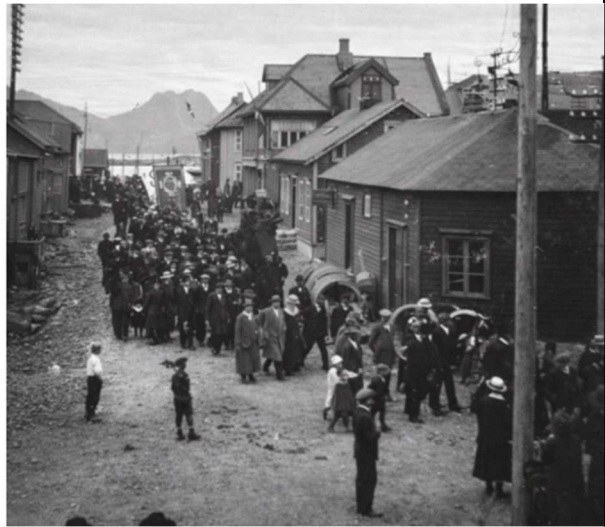
Bilde fra da gata ble gravd opp og fikk ny vann og kloakk



Jomfruelig grunn før bygging av eksisterende bygg



Bygget tatt på 1920 tall



2. Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert område i Svolvær sentrum, med kort gangavstand til arbeidsplasser, hotell- og restaurantnæring, kollektivtransport og servicetilbud. Området er i utvikling og naboeiendom har nylig fått innvilget bruksendring av næring på gateplan til bolig/leilighet. Kommunen har nettopp bygget større utvendig parkeringsanlegg rett ved.

3. Dagens bygg

Bygget består av:

- **Opprinnelig del** fra 1901-1904– Mulig boenhet med ca. 3 soverom som er i dag matrikkelført– Avklaring fra kommunen forventes innen kort tid om denne kan beholdes som den er. Av tømmer/trekonstruksjon på gråsteinsmur.
 - **Lagerdel/garasje** – Planlagt over 2 etasjer inndelt i 3 leiligheter over 2 etasjer– Flere soverom i hver enhet – Adkomst planlagt via svalgang på baksiden – Betongfundamenter som ser ut til å stå direkte på fjell – Murkonstruksjon/yttervegger mot sør kan se ut til å stå for utskifting, men bygget står over 8 meter unna alle naboer så brannseksjonering ansees ikke nødvendig.
-

4. Teknisk infrastruktur

- Tilknyttet **nytt offentlig vann- og avløpsanlegg. Strøm og fibertilførsel i umiddelbar nærhet.**
 - Oppgradert med **større V/A rørkapasitet i grunnen gir lav risiko** for kapasitetsproblemer ved bruksendring.
 - Gode forutsetninger for etablering av flere boenheter
-

5. Parkeringsforhold

Eiendommen har en stor tomt på ca. 709 m² med i dag om lag 9 grusede parkeringsplasser.

Dokumentert parkeringsverdi:

- 2 plasser kan selges til nabo for **450 000 kr per plass**
 - 1 plass kan langtidsbortleies til en annen nabo for **450 000 kr**
 - Ca. 1 ytterligere plass kan selges uten å berøre arealet mot øst
 - Arealet mot øst er viktig for å benytte til bruksendring til leiligheter
 - Totalt potensial: **1,3–1,8 millioner kroner** i parkeringsverdi som ikke trengs for bruksendring/boligutnyttelse leiligheter.
-

6. Rammetillatelse

Det gjenstår ca. **1 år av rammetillatelsen** for tidligere godkjent **5-etasjes boligblokk** på eiendommen. Dette viser at tomten er vurdert som egnet for større boligformål og gir kjøper betydelig fleksibilitet og utviklingsmuligheter. Tegninger kan oversendes på forespørsel.

7. Reguleringsstatus

- Tomta er regulert og i byplan satt av sentrumsformål. Tomta ble i 2015 detaljregulert i forbindelse med planer om å bygge blokk i hele kvartal 27. Se vedlagte bestemmelser i annonsen.
 - Nabo har nylig fått på gateplan innvilget bruksendring av næringslokale til bolig. Som viser at kommunen er positiv til bolig på gateplan i området.
 - Kjøper må selv avklare videre utviklingsmuligheter og utnyttelsesgrad
-

8. Viktig informasjon til kjøper

Eiendommen selges som utviklingsprosjekt til foretak eller så kan foretak OKM AS som står som eier i dag vurderes overtatt.

- **Avhendingsloven kan ikke påberopes eller avtales.**
 - Selger gir ingen garantier utover det som fremgår av prospektet
 - **Kjøper må selv gjennomføre egne, grundige, selvstendige undersøkelser** av: – teknisk tilstand, kapasitet på eksisterende bygg – fundamenter – realismen i bruksendring – økonomi og gjennomførbarhet – kommunale krav og rammer – parkeringsløsninger og tomteutnyttelse = lage selvstendig utviklingsstrategi for å gå videre med.
-

9. Heftelser på tomta

Det er tinglyst rett til å ha trafostasjon samt vedlikeholde denne. Ellers panteheftelse. Se vedlagt grunnboks utskrift.

10. Oppsummering

Storgata 44 representerer et sjeldent fleksibelt utviklingsprosjekt i Svolvær sentrum med:

- Mulighet for 4 stk 4 roms leiligheter, bruksendring av eksisterende bygningsmasse. Brukt for salgseksjoner, arbeiderboliger for hotellnæringen og så videre.
- Betong/gråsteins-fundamenter direkte på fjell

OKM AS – org. nr. 917 427410

v/ Anstein Rune Paulsen mob. 92257930 – epost: anstein.paulsen@gmail.com

- Nytt VA-anlegg på tomte med høy kapasitet
- Svalgangsmuligheter i bakkant og god-lett adkomst til begge etasjer og som mulig kan gi utleiemuligheter/del i nederste etasjen for de som ikke trenger så mye plass.
- Stor parkeringsflate rundt bygget med dokumentert høy verdi
- Ytterligere rammetillatelse for en 5-etasjes boligblokk
- Ligger i sentrum og arbeidsplasser – hotell osv.

Prosjektet med bruksendring passer for investorer som ønsker et prosjekt med lav risiko, høy fleksibilitet og betydelig potensial.

11. Kontakt

For visning, tegninger og ytterligere informasjon: **Kontakt selger – OKM AS v Anstein Rune Paulsen – mob. 92257930. E-post: anstein.paulsen@gmail.com**